

Erläuterungsbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf
Arbeitstitel: Magazinstraße in Köln-Porz-Wahnheide

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Kontrola Treuhandgesellschaft mbH & Co KG ist durch notariellen Kaufvertrag Verfügungsberechtigte über das in Köln-Porz-Wahnheide gelegene Grundstück Gemarkung Wahn, Flur 11, Flurstücke 1178, 1176, 1286, 1333 und 1334 sowie einer noch zu vermessenden Teilfläche aus dem Flurstück 1331 (Fläche der Gärtnerei) und plant die Nachverdichtung des Blockinnenbereiches östlich der Magazinstraße. Die in Köln ansässige Projektentwicklungs- und Bauträgergesellschaft beabsichtigt, die ca. 5 630 m² große Fläche im Rahmen der Stadtteilentwicklung einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen und Wohneigentum in Form von Einfamilienhäusern bereitzustellen. Geplant ist die Errichtung von 19 Einfamilienhäusern in Doppel- bzw. Einzelhausbauweise. Da für den Bereich kein Bebauungsplan existiert und die Häuser auch nicht nach § 34 Baugesetzbuch (BauBG) genehmigungsfähig sind, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

2. Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Magazinstraße gemäß § 12 BauGB soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen, da es sich bei der geplanten Bebauung um eine Nachverdichtungsmaßnahme im Innenbereich handelt und die Grundstücksflächen des Plangebietes weniger als 20 000 m² betragen.

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist nicht erforderlich.

3. Vorhandene Struktur/Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes ist vorgegeben durch die Magazinstraße, die westlich des Plangebietes verläuft. Die Anbindung erfolgt über eine Stichstraße, ausgehend von der Magazinstraße in 5,50 m Breite, die sich aufgrund des noch zu erhaltenden Gewächshauses auf einer Länge von ca. 15,0 m auf 4,0 m Breite verjüngt und dann in einen Platz übergeht. Die Breite der Zufahrt ist nachbarlich abgestimmt und berücksichtigt die auf dem Grundstück (Gewächshaus, Laden) vorhandene Stellplatzsituation. Durch den Anschluss an die Magazinstraße kann das Plangebiet optimal an das örtliche und überörtliche Verkehrswegenetz angebunden werden.

4. Vorhandenes Planungsrecht

4.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der vorhandene FNP stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan wird demnach aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt.

4.2 Bebauungsplan

Für den Innenbereich östlich der Magazinstraße existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Aufgrund der zurzeit vorliegenden Möglichkeiten kann nur ein Teil des Innenbereiches mit diesem VEP umgesetzt werden. Die Planung berücksichtigt aber den gesamten Blockinnenbereich, so dass in einem späteren Verfahren die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke, für eine spätere Anbindungsmöglichkeit städtebaulich geordnet, angebunden werden können.

5. Planungsinhalte

5.1 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf sieht 19 Einfamilienhäuser in Doppel- bzw. Einzelhausbauweise mit zwei Vollgeschossen vor. Die Gärten der Wohnhäuser sind nach Süden bzw. Südwesten orientiert, so dass unter Einsatz der entsprechenden Technik eine Optimierung der Energiebilanz erreicht werden kann. Die Doppelhäuser haben Ausmaße von ca. 10,0 m x 11,5 m, 11,0 m x 11,0 m und 13,0 m x 9,0 m. Insgesamt entsteht durch die Planung eine Wohnfläche von ca. 2 500 m².

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die interne Erschließung erfolgt über 6,0 m breite Anliegerstraßen und zu Plätzen gestalteten Wendeanlagen, die eine nördlich und südlich weiterführende Bebauung in gestalterisch gleicher Weise ermöglichen. Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch untergebracht. Je Haushälfte ist ein Stellplatz vorgesehen, so dass insgesamt 19 private Stellplätze geplant sind. Der durch die Planung ausgelöste zusätzliche Bedarf an Besucherparkplätzen erfordert fünf öffentliche Stellplätze, die Vorhabenträgerin weist sechs öffentliche Stellplätze nach.

5.3 Ver- und Entsorgung

Alle Neubauten können an das vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

5.4 Freiflächen

Das Grundstück ist geprägt durch die ehemalige Nutzung als Gärtnerei mit nicht wesentlich schützenswertem Baumbestand. Im Zuge der Bebauung sollen die Bäume überwiegend entfernt werden. Ob im Rahmen der Konkretisierung der Planung einzelne Bäume erhalten werden können, muss im weiteren Planverfahren geklärt werden. Für überplante Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Köln unterliegen, wird entsprechend der Vorgaben der Satzung ein Ausgleich zu schaffen sein. Die Baugrundstücke sollen mit heimischen Pflanzen und Sträuchern eingegrünt werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch gestaltet.

6. Umweltbelange

Für das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Magazinstraße in Köln-Porz-Wahnheide wird keine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB erforderlich.

Im Rahmen der weiteren Klärung des Untersuchungsumfangs (Scoping) wird noch dezi- diert festzulegen sein, ob und welcher gutachterliche Untersuchungsbedarf neben einer Baumbewertung im Verfahren besteht.

7. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB geschaffen werden. Ein Durchführungsvertrag wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

8. Kosten

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt entstehen keine Kosten.